

# Promoteurs immobiliers privés : vous êtes éligibles à des aides en investissement en économie d'énergie

Les incitations financières constituent l'un des principaux leviers dont dispose le gouvernement luxembourgeois pour soutenir la construction de bâtiments durables, énergétiquement performants et valorisant les sources d'énergie renouvelables. Compte tenu de leur rôle prépondérant dans l'essor de l'offre immobilière, les promoteurs privés sont naturellement visés par ces mesures incitatives.

Pour l'heure, les efforts accomplis dans le cadre de la politique énergétique se concentrent sur les bâtiments d'habitation à l'exclusion notamment de l'immobilier de bureaux. L'actuel régime de subventions repose en effet essentiellement sur le règlement grand-ducal modifié du 12 décembre 2012 « instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement » (le règlement de 2012). S'il existe d'autres aides financières, celles-ci ne seront pas examinées ici soit qu'elles sont réservées aux promoteurs publics, soit qu'elles ne concernent que d'anciens investissements.

Le régime d'aides financières institué par le règlement de 2012 devrait lui-même connaître une évolution au 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle est prévue l'entrée en vigueur du projet de loi « Klimabank » (le projet Klimabank) présenté par le gouvernement lors d'une conférence de presse le 14 juillet 2016.

Le présent article fait alors le point sur les conditions d'octroi des subventions visées par le règlement de 2012 tout en détaillant les changements auxquels il faut s'attendre avec l'adoption du projet Klimabank.

## Les promoteurs éligibles

Le règlement ouvre son régime de subventions aux promoteurs privés et aux promoteurs publics autres que l'Etat. Par promoteurs privés, le règlement entend ceux (i) disposant d'une autorisation de commerce aux fins d'exercer leurs activités sur le territoire du Grand-Duché conformément



à la loi du 2 septembre 2011 et (ii) réalisant à titre habituel des projets de construction d'ensembles de logements.

En cas d'adoption du projet Klimabank, ces restrictions n'auront plus lieu d'être puisqu'il est prévu d'étendre le bénéfice des subventions à toutes les personnes morales de droit privé ou public autres que l'Etat.

## Les investissements subventionnés Les maisons utilisant l'énergie de façon rationnelle

Le règlement prévoit des aides en capital pour la construction de nouvelles maisons à performance énergétique élevée, une nouvelle maison se définissant comme tout nouveau bâtiment utilisé intégralement ou

partiellement à des fins d'habitation. Se référant au règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007, le règlement prévoit des subventions pour les maisons dites à basse consommation d'énergie (classe énergétique B) et passives (classe énergétique A).

Les subventions sont calculées sur base de la surface de référence énergétique (définie par le certificat de performance énergétique) du bâtiment concerné, seules les surfaces d'habitation privatives étant prises en compte, à l'exclusion des parties communes et des surfaces non utilisées à des fins d'habitation.

A titre d'exemple, les maisons à basse consommation d'énergie pour lesquelles une autorisation de bâtir a été sollicitée entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013 peuvent donner lieu à l'octroi de subventions variant de 21 EUR à 45 EUR par m<sup>2</sup>. Ne sont toutefois éligibles que les investissements pour lesquels une facture aura été établie entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2017. S'agissant des maisons passives, une aide financière peut être accordée dès lors que l'autorisation de bâtir aura été demandée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016, et que les factures afférentes aux investissements auront été établies entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2020. Le montant des subventions se situe entre 26 EUR et 160 EUR par m<sup>2</sup>.

Le projet *Klimabank* abandonne la distinction entre maisons à basse consommation d'énergie et passives au profit de la notion de logement durable, défini comme tout bâtiment d'habitation dont la consommation d'énergie est quasi nulle. L'aide financière sera établie sur base d'un nouveau système de certification de durabilité (*Lëtzebuurger Nohaltegkeets-Zertifikat fir Wunngebaier* dit LENOZ). L'aide maximale pour une maison individuelle sera de 24.000 EUR tandis que le plafond pour un logement dans un immeuble collectif atteindra 14.600 EUR. L'aide bénéficiera aux investissements pour lesquels l'autorisation de bâtir aura été sollicitée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2020, et une facture aura été établie entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2024.

### Les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables

Le règlement prévoit des subventions pour la mise en œuvre de certaines installations de production d'énergie comme suit :

- installations solaires thermiques de production d'eau chaude sanitaire : aide de 50 % des coûts effectifs avec un plafond de 2.500 EUR ou 4.000 EUR (en cas de combinaison avec un appoint du chauffage) par maison individuelle ou appartement construit (les ensembles d'appartements étant plafonnés à 15.000 EUR respectivement 17.000 EUR en cas de combinaison avec un appoint du chauffage) ;
- installations solaires photovoltaïques sur toiture ou façade : aide de 20 % des coûts effectifs avec un plafond de 500 EUR par kW crête ;
- pompes à chaleur géothermiques : aide de 6.000 EUR pour les appartements (plafond de 30.000 EUR en cas de lot contenant plusieurs appartements) et de 8.000 EUR pour les maisons individuelles. Cette somme est réduite à 25 % des coûts effectifs de l'investissement pour les modèles de pompes à chaleur air/eau (avec un plafond de 2.500 EUR) installés dans une maison passive ;
- chaudières ou poêles à granulés de bois ou à plaquettes de bois : aide de 25 à 40 % des coûts effectifs avec un plafond allant de 2.500 à 5.000 EUR selon la catégorie choisie ;
- réseau de chaleur alimenté par une source d'énergie renouvelable couvrant au moins 2 maisons d'habitation : aide de 30 % des coûts effectifs avec un plafond de 7.500 EUR.

Quel que soit le type d'installation mis en place, ne sont éligibles que les investissements pour lesquels il est possible de justifier d'une facture établie entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016. Par exception, ce délai est prorogé jusqu'au 31 décembre 2020 si l'installation (hors photovoltaïque) est réalisée conjointement avec la construction d'une nouvelle maison passive.

Le projet *Klimabank* ne prévoit aucune modification substantielle quant aux montants des aides financières. Il rend toutefois éligibles les installations photovoltaïques, même si elles sont montées sur des bâtiments non utilisés à des fins d'habitation, ce qui témoigne d'une évolution vers une généralisation du régime d'aides financières. Les aides financières s'appliqueront aux installations pour lesquelles une facture aura été établie entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2020, avec une extension possible au 31 décembre 2024 dans

l'hypothèse où l'investissement en question (hors photovoltaïque) serait réalisé conjointement avec la construction d'un nouveau logement durable.

### La procédure à suivre

Les demandes d'aides financières, à introduire devant le ministre de l'Environnement, doivent être accompagnées des factures afférentes aux investissements réalisés. Les agents de l'Administration de l'Environnement peuvent opérer une vérification sur site et exiger la production de pièces complémentaires. En termes de délais, tout droit à subvention se prescrit par 4 ans à compter du 31 décembre de l'année civile à laquelle se rapporte la facture de l'investissement visé et toute demande d'aide financière est à introduire au plus tard le 31 décembre 2022.

Ici encore, le projet *Klimabank* n'apporte pas de modification fondamentale, le délai pour introduire une demande étant seulement porté au 31 décembre 2026. ✓



**M<sup>e</sup> Stefano Tesone**  
Avocat



**M<sup>e</sup> Stéphanie Juan**  
Partner, avocat, docteur en droit

Molitor Avocats à la Cour